

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/หน้าแรก วันที่: พุธที่ 25 - อาทิตย์ 28 กรกฎาคม 2562 ปีที่: 42 ฉบับที่: 5169 หน้า: 1(ล่างขวา), 4 Col.Inch: 66.17 Ad Value: 89,329.50 PRValue (x3): 267,988.50 คลิป: สีสี่ หัวข้อข่าว: ประมุขสถานบางซื่อกรอวย รถไฟวัดใจเซ็นทรัลชิง32ไร่
--	--

ประมุขสถานบางซื่อกรอวย รถไฟวัดใจเซ็นทรัลชิง32ไร่

“เซ็นทรัล-ช.การช่าง-BEM” หยั่งเชิงยื่นประมูลมิกซ์ยูส 32 ไร่
สถานีกกลางบางซื่อแปลง A มูลค่า 1.1 หมื่นล้าน หวั่นผู้โดยสารไม่มา
ตามนัด มีแค่สายสีแดงเปิดหวดปี’64 ทำเลทองตระกูลดัง
“จิราธิวัฒน์-ภิรมย์ภักดี-กาญจนพาน์” เรียงคิวต่อสัญญา

▶ สถานียางซื่อ

แหล่งข่าวจากการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า วันที่ 30 ก.ค.นี้จะเปิดยื่นประมูลพัฒนาเชิงพาณิชย์สถานีกกลางบางซื่อแปลง A เนื้อที่ 32 ไร่ รูปแบบ PPP 30 ปี พัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูสมูลค่า 11,721 ล้านบาท มีเอกชน 4 รายซื้อทีโออาร์ ได้แก่ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา บมจ.ช.การช่าง และ บมจ.ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ (BEM) และ บจ.Urban Renaissance Agency รัฐวิสาหกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจากญี่ปุ่น

“ไม่ค่อยมั่นใจจะมีเอกชนยื่นขอหรือไม่ แต่ละรายยังเงิบ ดุลังเล ล่ำสุดเซ็นทรัล-โทร.แจ้งเตรียมเอกสารไม่ทัน เมื่อเร็ว ๆ นี้نگลงทุนญี่ปุ่นที่ไม่ได้ซื้อทีโออาร์ สอบถามการเข้าร่วมประมูล ได้แจ้งว่าต้องจับกับ 3 เอกชนไทยที่ซื้อทีโออาร์ ยังไม่รุ้จะยื่นหรือไม่ยื่น”

แหล่งข่าวกล่าวว่า เอกชนอาจจะไม่มั่นใจผู้โดยสารมาใช้บริการสถานีกกลางบางซื่อจะเปิดเดือน ม.ค. 2564 เพราะมีแค่รถไฟชานเมืองสายสีแดงบางซื่อ-รังสิต และบางซื่อ-ตลิ่งชัน ที่เปิดบริการในช่วงแรกคนอาจจะมาใช้บริการไม่มาก ซึ่งรถไฟดีเซลเดิม จะไม่วิ่งเข้าไปจอดที่สถานีกกลางบางซื่อใหม่ เพราะระบบควันที่ปล่อยออกมาเป็นพิษต่อสิ่งแวดล้อม ต้องจอดที่สถานียางซื่อเดิม

หากจะให้เข้ามาจอด ร.ฟ.ท.ต้องลงทุนติดเครื่องดูดควันที่สถานีเพิ่ม ต้องลงทุนอีกมาก และอนาคต ร.ฟ.ท.จะเปลี่ยนหัวรถจักรเป็นระบบไฟฟ้าอยู่แล้ว

“นอกจากนี้ แปลงที่ดินที่จะพัฒนาอยู่ในทำเลที่ไม่ค่อยสวย มีทางรถไฟผ่ากลาง ใกล้ทางด่วนและท่อก๊าซ เลยไม่จุใจเอกชน หากไม่มีคนยื่นจะเสนอแนวทางให้คณะกรรมการคัดเลือกที่ นายวรวิฑู มาลา รักษาการผู้ว่าการ ร.ฟ.ท. จะประชุมวันที่ 2 ส.ค.นี้ตัดสิน เช่น เปิดประมูลใหม่ ปรับทีโออาร์ที่มีข้อจำกัดให้จุใจมากขึ้น หากไม่มีเอกชนสนใจจริง ๆ การรถไฟฯอาจจะนำที่ดินปล่อยเช่าชั่วคราว 3 ปี ทำเป็นตลาดนัดรถไฟ เพื่อดึงคนมาใช้บริการสายสีแดง”

ด้านนายวรวิฑู มาลา ผู้ว่าการ ร.ฟ.ท. กล่าวว่า ยังหวังว่าจะมีคนมายื่นประมูลเซ็นทรัลต่อสัญญา รร.รถไฟหัวหิน

แหล่งข่าวกล่าวว่า ต่อจากที่ดินแปลง A ขณะนี้อยู่ระหว่างเสนอคณะกรรมการ (บอร์ด) ร.ฟ.ท.อนุมัติต่อสัญญาเช่าที่ดินทำเลมีศักยภาพ มี บจ.เซ็นทรัลหัวหินบิซริสอร์ท ของตระกูลจิราธิวัฒน์ ผู้เช่าอาคารและทรัพย์สิน โรงแรมรถไฟหัวหินหรือโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ ริสอร์ท แอนด์ วิลล่า หัวหิน เนื้อที่ 71.65 ไร่ อีก 30 ปี หลังสัญญาเดิมสิ้นสุดวันที่ 15 พ.ค. 2562

ล่าสุดบอร์ดมีมติต่ออายุ 1 ปี ถึงวันที่ 15 พ.ค. 2563 วงเงิน 103 ล้านบาท

ระหว่างรระเบียบ ร.ฟ.ท.จะมารองรับ พ.ร.บ.ร่วมทุน 2562 เนื่องจากตาม พ.ร.บ.ใหม่การพัฒนาที่ดินไม่ต้องดำเนินการตาม พ.ร.บ.ร่วมทุน สามารถเสนอให้บอร์ดอนุมัติได้เลย แต่หน่วยงานต้องมีระเบียบมากำกับสัญญา และในคณะกรรมการพิจารณาจะต้องมีผู้แทนจากหน่วยงานกลางร่วมด้วย

“ร.ฟ.ท.จ้างที่ปรึกษาประเมินผลตอบแทนที่ดินหัวหินแล้ว มีมูลค่า 5,000-6,000 ล้านบาท ต่อสัญญาเช่า 30 ปี มีผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาไม่ต่ำกว่า 5,727 ล้านบาท และมีเงื่อนไขเซ็นทรัลต้องลงทุน 3,200 ล้านบาทสร้างโรงแรมระดับ 3-4 ดาวเพิ่มอย่างน้อย 100 ห้อง ซึ่งเซ็นทรัลตกลงจะลงทุนเพิ่ม แต่ขอเป็นผู้ออกแบบเอง”

เบียร์สิงห์ผงะค่าเช่ากระโดด

แหล่งข่าวกล่าวต่ออีกว่า ส่วนสนามกอล์ฟหัวหิน เนื้อที่ 500 ไร่ ของ บจ.บุญรอดบริวเวอรี่ ของตระกูลภิรมย์ภักดี อยู่ติดกับสถานียรถไฟหัวหิน ได้ครบสัญญาเช่า 30 ปี เมื่อปี 2558 ในระหว่างที่รอผลศึกษานี้ บริษัทจ่ายค่าเช่าให้ ร.ฟ.ท.เท่ากับค่าเช่าปีสุดท้ายอยู่ที่ 476,000 บาท

“การเจรจายังไม่จบ เพราะที่ดินสนามกอล์ฟหัวหินมีมูลค่าเกิน 3,000 ล้านบาท ที่ปรึกษาเสนอให้ต่อสัญญา 25 ปี ทำให้ค่าเช่าจะปรับขึ้นแบบก้าวกระโดดจากปีละไม่ถึง 1 ล้านบาท เป็นปีละ 30 ล้านบาท”

“คีรี” รอเคาะ รร.อีสติน

แหล่งข่าวกล่าวว่า ยังมีการต่อสัญญาเช่าโรงแรมอีสติน มักกะสัน เนื้อที่ประมาณ 2-3 ไร่ ของนายคีรี กาญจนพาน์ จะสิ้นสุดสัญญาในปี 2566 โดยผลประมูลมูลค่าทรัพย์สินปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 900 ล้านบาท บอร์ดให้ประเมินผลตอบแทนใหม่เป็นการเช่า 30 ปี เนื่องจากมองว่าให้เช่ายาวขึ้นจะทำให้ ร.ฟ.ท.ได้ผลตอบแทนสูงขึ้น จากเดิมที่ปรึกษาเสนอต่อสัญญา 20 ปี และมีค่าตอบแทนอยู่ที่ 775 ล้านบาท

อีกแปลงโรงแรมเดอะทวินทาวเวอร์ เนื้อที่ 6.53 ไร่ ย่านรองเมือง เขตปทุมวัน

ประกาศ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/หน้าแรก		
	วันที่: พุธที่ 25 - อาทิตย์ 28 กรกฎาคม 2562		
	ปีที่: 42	ฉบับที่: 5169	หน้า: 1(ล่างขวา), 4
	Col.Inch: 66.17	Ad Value: 89,329.50	PRValue (x3): 267,988.50
	หัวขัข่าว: ประมุขสภานี้บางซื่อกรอ ย รดไฟวัดใจเซ็นทรัลซิง32ไร่		
	คลิป: สีสี่		

ของ บจ.โกลเด้นแอสเซ็ท ครบสัญญา
เช่า 30 ปี ในปี 2564 ค่าเช่าปีสุดท้าย
อยู่ที่ 3.29 ล้านบาท ตามสัญญาจะต้อง
พิจารณาล่วงหน้า 5 ปีก่อนหมดสัญญา
ที่ปรึกษาประเมินมูลค่าแล้วอยู่ที่ 800
ล้านบาท ต่อสัญญาเช่า 20 ปี แต่ผู้เช่า
ขอประเมินใหม่ เพราะต้องลงทุน
ปรับปรุงอีกหลาย 100 ล้านบาท และ
ธุรกิจโรงแรมปัจจุบันไม่ค่อยดี

แหล่งข่าวยังกล่าวถึงที่ดินบริเวณ
สามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน 47.22 ไร่
ที่เช่าของ บจ.เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา
ในเครือเซ็นทรัล พัฒนาเป็นศูนย์การค้า
เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว และโรงแรม
เซ็นทาราแกรนด์แอทเซ็นทรัลพลาซา
ลาดพร้าว มูลค่า 20,000 ล้านบาท จะหมด
สัญญาอีก 9 ปี ในวันที่ 18 ธ.ค. 2571
กำลังเตรียมจ้างที่ปรึกษา มาประเมินมูลค่า
ทรัพย์สินใหม่ เพราะปัจจุบันมีรถไฟฟ้า
พาดผ่านแล้ว

ในสัญญาเช่าไม่ได้เขียนกำกับไว้
หากเซ็นทรัลจะต่อสัญญาเช่าต้องแจ้ง
ให้ทราบก่อนเป็นรายแรก จึงเปิดโอกาส
ให้ผู้ประกอบการรายอื่นเข้ามาพัฒนา
พื้นที่ตรงนี้ได้ ที่ผ่านมามีรายอื่นต้องการ
จะเช่า เช่น กลุ่มเดอะมอลล์ ล่าสุด
เซ็นทรัลยังสนใจจะต่อสัญญา แต่ต้อง
ลงทุนปรับปรุงอาคารที่ผ่านการใช้งาน
มา 30 ปีแล้ว อาจจะต้องทุบสร้างใหม่
ให้รับกับสภาพพื้นที่ปัจจุบันเป็นทำเล
ทองไปแล้ว เป็นจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า
สายสีเขียวและสายสีน้ำเงิน

ร.ฟ.ท.โกยรายได้ทะลุ 4 พันล้าน

แหล่งข่าวกล่าวว่า ในปี 2562 ร.ฟ.ท.ตั้ง
เป้าจะมีรายได้จากการบริหารทรัพย์สินที่
มีสัญญาเช่าทั่วประเทศ 15,270 ล้านบาท
อยู่ที่ 4,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จาก
ปี 2561 มีรายได้อยู่ที่ 3,000 ล้านบาท
ปัจจุบันผลจัดเก็บรายได้ถึงเดือน พ.ค.อยู่ที่
2,400 ล้านบาท คาดว่าถึงสิ้นปีจะ
ทำได้ตามเป้าที่ตั้งไว้ เนื่องจากจะได้ค่า
ธรรมเนียมการต่อสัญญาเช่าจากที่ดิน
แปลงใหญ่หลายทำเล เช่น เซ็นทรัล
ที่หัวหิน 103 ล้านบาท โรงแรมอีสติน
มักกะสันอีก 60 ล้านบาท